Stadt Fürth

Beschlussvorlage

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Umweltausschuss	29.11.2012	öffentlich - Kenntnisnahme	

Umbau und Sanierung eines ehem. Möbelhauses in ein Wohngebäude mit 25 WE (ehem. Möbel Maag), Neubau von drei Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus, Neubau einer Multiparkinganlage; Hier: Anbau von Balkonen an das ehem. Möbelhaus

Aktenzeichen / Geschäftszeichen **III/OA/U**	
Anlagen: Übersichtsplan Maag Querschnitt Plan Landschaftsschutzgebiet	

Beschlussvorschlag:

Der Umweltausschuss nimmt die Vorlage der Verwaltung zur Kenntnis.

Sachverhalt:

Die Fa. P&P Metropol Wohnbau GmbH beabsichtigt den Umbau und die Sanierung des ehem. Möbelhauses Maag in ein Wohngebäude mit 25 WE, den Neubau von drei Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus sowie den Neubau einer Multiparkinganlage im Bereich der Unteren Straße.

Im Nachfolgenden soll die geplante Umnutzung des ehem. Möbelhauses Maag aus naturschutzrechtlicher Sicht näher betrachtet werden. Das Hauptgebäude des ehem. Möbelhauses soll saniert und in ein Wohngebäude mit 25 WE umgenutzt werden. Dabei werden der parallel zum Fischteich stehende östliche Gebäudeteil teilweise, auf eine Länge von ca. 8 Metern, abgebrochen und das Gebäude nach Süden hin verlängert (der abzubrechende Gebäudeteil ist in dem beigefügten Übersichtsplan hellgrau dargestellt). Weiter ist beabsichtigt, an diesen östlichen Gebäudeteil ca. 3 Meter tiefe Balkone anzubringen, über welche u.a. auch ein erforderlicher zweiter Rettungsweg sichergestellt werden soll. Im Süden und Südwesten des ehem. Möbelhauses sollen die ehem. Ausstellungspavillons (Grundstück Fl.Nr. 340/3 Gem. Fürth) abgebrochen werden.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzbietes, dessen Grenze derzeit an der östlichen Hauskante des ehem. Möbelhauses verläuft und die ehem. Ausstellungspavillons

ausnimmt (vgl. Anlage Plan Landschaftsschutzgebiet). Die geplanten Balkone würden damit jeweils 3 Meter in das Landschaftsschutzgebiet hineinragen.

Nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 Landschaftsschutzverordnung (LSchV) ist die Errichtung baulicher Anlagen im Landschaftsschutzgebiet nur mit Erlaubnis zulässig. Der Begriff der baulichen Anlage ist in Art. 2 Abs. 1 der Bayerischen Borordnung legal definiert. Danach sind bauliche Anlagen mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Zwar werden hier im Landschaftsschutzgebiet selbst keine baulichen Anlagen errichtet (die Balkone werden keine körperliche Verbindung zum Landschaftsschutzgebiet aufweisen), jedoch ragen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes errichtete bauliche Anlagen in dieses hinein, so dass hier der Tatbestand durchaus als gegeben angenommen werden kann. Die untere Naturschutzbehörde beansichtigt, die Erlaubnis für die Errichtung der Balkone zu erteilen, da eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes h.E. durch das Vorhaben nicht zu befürchten ist. Unter den Balkonen befindet sich eine Rasenfläche (Uferbereich eines Weihers), besonders geschützte Landschaftselemente sind von dem Vorhaben nicht betroffen, ebenso wenig werden dadurch Lebensräume von Tieren und Pflanzen im Landschaftsschutzgebiet beeinträchtigt oder gar zerstört. Auch das Landschaftsbild wird durch das Anbringen der Balkone nicht gestört, da die östlich der Weiher vorhandene Baumreihe erhalten bleibt und weiterhin für eine Eingrünung des Baukörpers zum Talraum hin sorgt.

Berücksichtigt wurde bei dieser Überlegung auch ein weiterer Gesichtspunkt: Bei der Festlegung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes wurde der gesamte bauliche Bestand des ehem. Möbelhauses Maag (auch der bereits im Talraum befindliche östliche Ausstellungspavillon) bewusst ausgenommen. Von Süden kommend verläuft die Schutzgebietsgrenze am Talrand, klammert ab der Unteren Straße das Grundstück Fl.Nr. 340/3 Gem. Fürth (Ausstellungspavillons) aus und nimmt im weiteren Verlauf in Richtung Norden die östliche Kante des Bestandsgebäudes als Grenze auf. Nach dem Abbruch der Ausstellungspavillons soll der östliche Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 340/3 Gem. Fürth (also südlich des großen Fischteiches) naturnah gestaltet werden. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bietet sich damit die Chance, bei einer Überarbeitung der Landschaftsschutzverordnung den derzeitigen Grenzverlauf zu begradigen und das derzeit ausgenommene Grundstück (teilweise) in das Landschaftsschutzgebiet einzubeziehen. Somit würde der Natur in diesem Bereich durch den Rückbau der Ausstellungspavillons (nebst befestigter Wegeflächen) im Talraum nicht nur Fläche zurückgegeben, sondern auch dauerhaft geschützt. In der Gesamtbetrachtung des Vorhabens erscheint es daher hinnehmbar zu sein, Balkone geringfügig in das Landschaftsschutzgebiet hineinragen zu lassen, wenn in unmittelbarer Nachbarschaft bauliche Anlagen im Talraum zurückgebaut werden und die Grundstücksfläche renaturiert wird.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist weiter erforderlich, im Bereich der geplanten Neubauten (westlich der Unteren Straße) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen um mögliche Betroffenheiten von Tieren oder Pflanzen der besonders oder streng geschützten Arten erkennen zu können, sowie im Rahmen der Baumschutzverordnung für den zu entfernenden Baumbestand Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen vorzunehmen. Weiter befindet sich das Vorhaben in der engeren Schutzzone des Wasserschutzgebietes Rednitztal der infra fürth gmbh und bedarf somit, zusätzlich zur Baugnehmigung, einer Ausnahme von der Wasserschutzgebietsverordnung. In diesem Verfahren werden neben der infra fürth gmbh, als Betreiberin des Wasserschutzgebietes, auch das Landratsamt Fürth/Gesundheitsamt und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg um gutachterliche Stellungnahme gebeten. Nach den bisher vorliegenden Stellungnahmen der infra und des Landratsamtes Fürth/Gesundheitsamt stehen dem Vorhaben bei Beachtung verschiedenster Auflagen keine durchgreifenden Bedenken gegenüber.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen	jährliche Folgelasten
☐ nein ☐ ja Gesamtkosten €	☐ nein ☐ ja €

Veranschlagung im Haushalt						
☐ nein	☐ ja	Hst.	Budget-Nr.	im	☐ Vwhh	☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
III. Beschluss zurück an **Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz**

Fürth, 22.11.2012

_____

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz
Herr Jürgen Tölk
Telefon:
(0911) 974-1490